

# Ministerstvo navrhlo nový zákon o vyvlastnění, vyvlastňovací řízení povedou kraje a stát bude moci vyplatit až osminásobek hodnoty

[ceska-justice.cz/2022/11/ministerstvo-navrhlo-novy-zakon-o-vyvlastneni-vyvlastnovaci-rizeni-povedou-kraje-a-stat-bude-moci-vyplatit-az-osminasobek-hodnoty](https://ceska-justice.cz/2022/11/ministerstvo-navrhlo-novy-zakon-o-vyvlastneni-vyvlastnovaci-rizeni-povedou-kraje-a-stat-bude-moci-vyplatit-az-osminasobek-hodnoty)

15. listopadu 2022

## Legislativa

15.11.2022 10:35



Liniovým stavbám, vodním a energetickým stavbám je věnován celý pátý oddíl návrhu zákona. Foto: Pixabay

**Ministerstvo pro místní rozvoj navrhlo nový zákon o vyvlastnění s novými lhůtami a s novými vyvlastňovacími úřady. Řízení už nepovedou obce, nýbrž nově kraje, kde vzniknou speciální pracoviště. Vyvlastňovaný bude moci předložit vlastní znalecký posudek a stát bude moci nabídnout za dohodu až osmkrát vyšší hodnotu vyvlastňovaného majetku. Pro liniové stavby a infrastrukturu je návrh odlišný. Dosavadní zákon o vyvlastnění má být zrušen.**

Materiál je předkládán na základě plánu legislativních prací vlády a nachází se od 8. listopadu 2022 v připomínkovém řízení. Návrh zákona rovněž stanovuje termín pro nabytí účinnosti na 1. červenec 2024.

Úplný materiál je [zde](#):

Podle návrhu zákona bude vyvlastnění přípustné teprve poté, co vyvlastnitel nejdéle 90 dní rozumně vyjednával a usiloval o uzavření smlouvy s vlastníkem. Tato lhůta je převzata ze stávajícího zákona: „Lhůta 90 dnů se osvědčila jako dostatečná pro rozhodnutí vyvlastňovaného, zda chce smlouvu o získání práv uzavřít, anebo nikoli, proto je převzata ze současného zákona o vyvlastnění,“ uvádí ministerstvo v důvodové zprávě.

„K vyvlastnění je možné přistoupit až v případě prokázání nemožnosti získání potřebných práv dohodou,“ uvádí důvodová zpráva.

Pokud nebude smlouva dojednána a uzavřena, může začít proces vyvlastňování, a to za vyjmenovaných „podmínek přípustnosti“ podle § 3 návrhu zákona: Mimo jiné, pokud na vyvlastnění existuje veřejný zájem nebo nelze-li účel vyvlastnění naplnit jinak. Podmínka přípustnosti je rovněž splněna u majetku bez známého vlastníka, „není-li vyvlastňovaný znám“ nebo není známa jeho adresa, sídlo či se mu nedaří doručit na adresu, do sídla nebo na doručovací adresu v zahraničí.

Od smlouvy o získání práv pak bude možné ze strany vyvlastněného odstoupit, nezhájí-li vyvlastnitel uskutečňování záměru do dvou let od jejího uzavření.

„Zákon neobsahuje žádné ustanovení, které by výslovně dovolovalo vyvlastňovat pro již realizovaný účel (např. stavbu), tedy vyvlastňovat dodatečně,“ stojí mimo jiné v důvodové zprávě. „Některé z platných zákonů upravujících účely vyvlastnění však dodatečné vyvlastnění

připouštět (zákon o pozemních komunikacích, zákon o elektronických komunikacích),“ dodává ministerstvo v důvodové zprávě.

### **Zásadní právo vyvlastňovaného předložit posudek**

---

Ke smlouvě o získání práv přiloží vyvlastnitel kromě technických příloh rovněž znalecký posudek. „Znalecký posudek nebo ocenění odhadce určující úplatu za získání potřebných práv ve výši obvyklé hodnoty, nebo zjištěné hodnoty, je-li předmětem plnění věcné břemeno nebo právo stavby; při ocenění se nepřihlédne ke zhodnocení nebo znehodnocení předmětu plnění v souvislosti s uskutečněním záměru, kterým se naplňuje účel vyvlastnění, a rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé hodnoty jiné nemovité věci, ke kterému došlo v rámci uzavírání jiné smlouvy o získání práv,“ uvádí se k povinnosti předkládat znalecký posudek v § 6 návrhu zákona.

Předmětné ustanovení obsahuje také povinnost informovat vyvlastňovaného o možnosti předložit vlastní posudek, na jehož základě určí vyvlastňovací úřad úhradu za vyvlastněný majetek. Vyvlastňovaný má mít na předložení svého posudku lhůtu 30 dní. „Náhrada za vyvlastnění bude pak stanovena na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej předloží vyvlastňovacímu úřadu do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Pokud tak vyvlastňovaný neučiní, bude náhrada stanovena na základě znaleckého posudku přiloženého vyvlastnitelem k návrhu na uzavření smlouvy,“ uvádí k tomu důvodová zpráva.

„Právo předložit vlastní znalecký posudek je pro vyvlastňovaného zásadní, a proto se tímto ustanovením zajišťuje, že o něm bude (vyvlastňovaný) od první chvíle vědět,“ uvádí k tomu dále důvodová zpráva.

### **Stát chce motivovat vlastníka osminásobkem ceny**

---

Co se týče vyjednávání dohodnuté úplaty za vyvlastněný majetek, nesmí být podle návrhu zákona nižší, než „obvyklá hodnota určená posudkem nebo oceněním znalce“ a ani nižší, než hodnota zjištěná v případě práva stavby nebo plnění věcného břemena.

Pokud bude vyvlastňovatelem stát respektive osoba, která hospodaří s majetkem státu, bude moci takový vyvlastňovatel nabídnout v době vyjednávání, před začátkem vyvlastňovacího řízení, vlastníkovi až osminásobek hodnoty zjištěné znalcem. Předmětné ustanovení návrhu zákona zní takto:

(2) Hospodaří-li vyvlastnitel s majetkem státu a vztahují-li se na něj předpisy upravující hospodaření s majetkem státu, a) nesmí být úplata ve smlouvě o získání práv vyšší než osminásobek obvyklé hodnoty určené znaleckým posudkem nebo oceněním odhadce, popřípadě osminásobku zjištěné hodnoty, je-li předmětem plnění věcné břemeno nebo právo stavby.

Podle důvodové zprávy jde o motivaci, jak předcházet vyvlastnění: „Stanovuje se specialita pro osoby nakládající s majetkem státu, aby mohly nabídnout vyvlastňovanému až osminásobek obvyklé hodnoty. Toto je jeden z prostředků, jak motivovat vyvlastňovaného k uzavření smlouvy o získání práv a předejít vyvlastňovacímu řízení. Ve vyvlastňovacím řízení totiž nemůže vyvlastňovaný očekávat náhradu násobně převyšující obvyklou hodnotu předmětu vyvlastnění, proto je pravděpodobné, že na navýšenou úplatu za získání potřebných práv k předmětu vyvlastnění spíše přistoupí,“ uvádí se k tomu v důvodové zprávě.

„Osminásobek vychází z dosavadních zkušeností s obdobou úpravou v liniovém zákoně,“ dodává k tomu důvodová zpráva.

### **Výpověď pachtu za tři měsíce s náhradou újmy**

---

Návrh zákona rovněž upravuje vztahy u majetku, který je pronajat nebo na něm váznou jiná práva. Například u propachtovaného pole bude moci vyvlastnitel vypovědět pacht s výpovědní lhůtou tři

měsíce, pokud by pacht bránil záměru vyvlastnítele. „V takovém případě je výpovědní doba 3 měsíce a nájemce nebo pachtýř má nárok na náhradu majetkové újmy, která mu výpovědí vznikla,“ stojí v § 10 návrhu zákona.

„Výpovědní doba tří měsíců je obvyklá výpovědní doba, která na jednu stranu zajišťuje relativně rychlé získání předmětu vyvlastnění pro naplnění účelu vyvlastnění, na druhou stranu poskytuje nájemci zpravidla dostatečnou dobu pro nalezení nového vhodného předmětu nájmu. U nájmu zemědělského pachtu se sice jedná o citelné zkrácení výpovědní doby oproti zákonu, nicméně toto zkrácení je legitimní, pokud je uvažován veřejný zájem na naplnění účelu vyvlastnění. Navíc má nájemce nárok na náhradu majetkové újmy, která by mu výpovědí podle tohoto ustanovení vznikla,“ uvádí k tomu důvodová zpráva.

Další ustanovení pak zakotvují, jak se už během vyvlastňovacím řízení vypořádat s majetkem zatíženým dluhy, insolvencí nebo exekucí.

### **Na krajích vzniknou specialisté na vyvlastňování**

---

Zcela nově budou koncipovány vyvlastňovací úřady, které povedou vyvlastňovací řízení: Vyvlastňovacími úřady jsou podle návrhu zákona ministerstvo pro místní rozvoj, specializovaný a odvolací stavební úřad a krajské úřady.

„Pro větší objektivitu již není vedení vyvlastňovacího řízení svěřeno stavebním úřadům, které rozhodují o umístování a povolování realizace staveb, nýbrž vyvlastňovacím úřadům, jimiž jsou pouze správní orgány určené v § 15 odst. 1 zákona. Úpravou příslušnosti k vyvlastňovacímu řízení platný zákon zamezuje tzv. systémové podjatosti při rozhodování o zásazích do vlastnického práva jako jednoho ze základních práv,“ uvádí k tomu důvodová zpráva.

System vyvlastňovacích úřadů podle důvodové zprávy odpovídá systému stavebních úřadů podle nového stavebního zákona.

„Nově dochází k přenosu rozhodovací pravomoci ve standardním vyvlastňovacím řízení v prvním stupni z úřadů obcí s rozšířenou působností na krajské úřady. Tato změna vychází zejména z důvodu, že počet vyvlastňovacích řízení, které se ročně uskutečňují, je relativně nízký. V rámci jednotlivých krajů se jedná ročně o jednotky až desítky vyvlastňovacích řízení s tím, že v letech 2019, 2020 a 2021 bylo nejvíce vyvlastňovacích řízení vedených v prvním stupni úřady obcí s rozšířenou působností v Jihomoravském kraji (91, 82 a 86), nejméně pak na Vysočině (9, 11 a 7),“ uvádí k tomu důvodová zpráva.

Na krajských úřadech vznikne specializovaná skupina zaměstnanců zaměřená na vyvlastňování, stojí dále ve zprávě k návrhu.

### **Vyvlastňovací řízení začíná: Soubor posudků**

---

Vyvlastňovací řízení je zahájeno jen na žádost vyvlastňovatele vyrozuměním do vlastních rukou. Hodnota vyvlastňovaného předmětu se určí znaleckým posudkem ke dni žádosti. Z tohoto posudku pak bude vyvlastňovací úřad vycházet při stanovení náhrady.

Ve lhůtě stanovené vyvlastňovacím úřadem může posudek předložit i vyvlastňovaný. Oba, jak vyvlastňovatel, tak vyvlastňovaný mohou předložit námitku proti posudku druhého. Pokud námitku posoudí vyvlastňovací úřad jako důvodnou, pak ustanoví znalce a zajistí revizní posudek.

Vyvlastňovací úřad nařídí vždy ústní jednání, a to nově do 30 dnů od předložení posudku vyvlastňovaným: „Důvodem uvedené změny je, že lhůta pro vyhotovení znaleckého posudku může být značně variabilní, a někdy by mohlo být 60 dní pro nařízení ústního jednání málo a někdy by to mohlo být příliš. Jeví se proto jako vhodnější navázat začátek lhůty na flexibilnější okamžik, tedy uplynutí lhůty pro předložení znaleckého posudku. V tomto kontextu je zkrácení lhůty na 30 dní adekvátní,“ uvádí k tomu důvodová zpráva.

Z posudku vyplyne podle § 23 výše náhrady: „(1) Hodnota předmětu vyvlastnění se určí ve znaleckém posudku, ze kterého vyvlastňovací úřad vychází při stanovení výše náhrady za vyvlastnění, podle skutečného stavu předmětu vyvlastnění ke dni podání žádosti o vyvlastnění.“

Jaká má být výše náhrady, je zakotveno už v § 14: (1) Výše náhrady za vyvlastnění musí být vzhledem ke všem okolnostem spravedlivá a musí odpovídat majetkové újmě, která vyvlastněním vznikla ke dni rozhodnutí o vyvlastnění.

Vyvlastňovaný pak může podle návrhu vznášet vůči vyvlastniteli nároky včetně újmy, která mu vznikla během vyvlastňovacího řízení. „Vyvlastnitel poskytuje náhradu jednorázově v penězích,“ stojí v ustanovení § 15. Posudek zaplatí buď vyvlastnitel nebo vyvlastňovací úřad.

Proti výroku vyvlastňovacího úřadu o vyvlastnění jakožto i proti výroku o náhrad se budou moci strany odvolat.

### **Tvrdá úprava pro dopravní, energetické a vodní stavby**

---

Odlišnou úpravu ovšem obsahuje pátý oddíl návrhu nového zákona od ustanovení § 36 až do ustanovení § 44. „Ustanovení této části se použijí pouze pro vyvlastnění dopravní infrastruktury, vodní infrastruktury, energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací podle liniového zákona,“ uvádí se v návrhu zákona.

Účastníky řízení musí vyvlastňovací úřad poučit, že řízení bude vedeno podle této části, která je tvrdší. Na rozdíl od první části zákona, povoluje tato část například doručování veřejnou vyhláškou, je-li více účastníků řízení nebo účastníkovi neznámého pobytu.

Je-li potřeba vyvlastnit majetek kvůli stavbě dopravní, energetické nebo vodní infrastruktury, vyvlastňovací řízení je přípustné (splněním podmínky přípustnosti) už poté, co vyvlastnitel vyjednával s vlastníkem nikoli 90, ale jen 60 dní.

Smlouva o získání práv pak musí obsahovat právo vyvlastňovaného odstoupit od smlouvy, když vyvlastnitel nezahájí svůj záměr, a to nikoli do dvou let, ale do pěti let.

Posudek zajišťuje vyvlastnitel a může tak učinit pro všechny nemovitosti nebo předměty najednou: „Jelikož vyjmenovaná infrastruktura zpravidla zasahuje na více nemovitých věcí, není hospodárné, aby musel vyvlastnitel zpracovávat znalecké posudky pro jednotlivé předměty vyvlastnění zvlášť. Proto může vyvlastnitel nechat zpracovat jeden znalecký posudek pro celé dotčené území,“ uvádí k tomu důvodová zpráva.

### **Rozhodnutí o stavbě veřejného zájmu lze jen žalovat**

---

Vyvlastňovací řízení se pak může podle pátého oddílu odehrávat na dvě části: Rozhodnutí o vyvlastnění a rozhodnutí o náhradě, přičemž proti částečnému rozhodnutí není odvolání.

„Dospěje-li vyvlastňovací úřad ve vyvlastňovacím řízení, které se týká předmětu vyvlastnění potřebného k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury, vodní infrastruktury nebo energetické infrastruktury vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje, k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou s výjimkou určení výše náhrady za vyvlastnění splněny, vydá na žádost vyvlastnítele rozhodnutí v části věci obsahující výrok o vyvlastnění a výrok o poskytnutí zálohy na náhradu za vyvlastnění,“ stojí v ustanovení § 43 pod názvem Rozhodnutí v části věci.

„Odvolání proti rozhodnutí v části věci není přípustné,“ stojí doslova v § 43. Bránit se lze jen žalobou.

Důvodová zpráva k tomu vysvětluje: „Po vzoru předlohy v liniovém zákoně se neumožňuje odvolání proti rozhodnutí v části věci, a to proti žádnému z výroků. Dochází tím k urychlení vyvlastňovacího řízení u staveb zvláštního veřejného zájmu, což je u těchto staveb legitimní. Účastníci, kteří mohou podávat žalobu proti výroku o vyvlastnění, se proti výroku o vyvlastnění obsaženém v rozhodnutí



v části věci mohou bránit žalobou proti výroku o rozhodnutí v souladu s § 54 odst. 1 a 2. Proti výroku o záloze na náhradu se může bránit buď vyvlastňovaný, nebo oprávněný z dotčeného věcného práva, v souladu s § 54 odst. 5.“

### **Rozhodnutí o náhradě dvojnásobkem ceny z posudku**

---

V druhé části věci rozhodne vyvlastňovací úřad o náhradě zdvojnásobením částky z posudku. „Vyvlastňovací úřad v rozhodnutí v části věci určí samostatným výrokiem výši zálohy na náhradu za vyvlastnění ve výši dvojnásobku částky určené znaleckým posudkem předloženým vyvlastnitelem. Vyvlastnitel zaplatí zálohu na náhradu za vyvlastnění do 60 dnů od nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění,“ stojí doslova v návrhu zákona.

Pro vyloučení pochybností se podle důvodové zprávy stanoví, že záloha se určí na základě znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem.

„Jelikož je ale hodnota určená ve znaleckém posudku vyvlastnitele nezřídka nižší než hodnota určená ve znaleckém posudku vyvlastňovaného a jelikož vyvlastňovací úřad nezkoumá spravedlivost výše náhrady, ze které následně vyvlastňovací úřad vychází při stanovení náhrady, stanovuje se, že záloha se určí ve výši dvojnásobku hodnoty určené ve znaleckém posudku,“ uvádí k tomuto ustanovení důvodová zpráva.

Následující ustanovení § 44 pak upravuje tzv. společné řízení, které nahrazuje. „Ustanovení nahrazuje společné řízení (tzv. polskou cestu) upravené v liniovém zákoně, jehož úprava byla z ústavněprávního hlediska neúnosná,“ uvádí k tomu důvodová zpráva.

Oč jde? „Umožňuje se zahájit vyvlastňovací řízení ještě před povolením záměru, což vede k zefektivnění vyvlastňovacího procesu. Ve standardním vyvlastňovacím řízení to není možné, protože až

vydáním povolení záměru je zřejmý nezbytný rozsah vyvlastnění, jehož určení je nezbytným předpokladem vyvlastnění,“ vysvětluje důvodová zpráva.

*Irena Válková*